

INFORME

Valor de venda i de lloguer de locals comercials: conclusions

Setembre 2010

Zona Santa Catalina-Sant Pere-Ribera-Born

Carlos Pérez Lamas, arquitecte

CONCLUSIONS

D'acord amb l'anàlisi que s'ha efectuat del mercat resulten els següents valors mitjans dels locals comercials en venda:

Valor mitjà del total d'ofertes en la zona 3.034 €/m² construït
Valor mitjà en la zona sense comissions d'agències 2.821 €/m² construït

Valor mitjà d'ofertes de locals en carrers principals 3.506 €/m² construït
Valor mitjà en carrers principals sense comissions d'agències . . 3.239 €/m² construït

Així com la importància de la ubicació, ja sigui en carrers principals o no, també influeix en el valor dels locals el seu tamany. S'han diferenciat clarament tres rangs de superfície i els valors mitjans corresponents, un cop depurada la mostra estadística. S'expressen en el quadre següent:

Tamany locals: superfície	Valors en carrers principals segons tamany local	
	Valor mitjà ofertes (€/m ² construït)	Valor mitjà sense comissions (€/m ² construït)
major 170 m ²	3.422	3.080
entre 170-100 m ²	4.080	3.479
menor 100 m ²	3.278	3.124
	3.506	3.239

Advertència. En l'estimació d'aquests valors en venda no es consideren els costos de reforma o adequació que serien necessaris en funció de l'estat dels locals. Per a l'establiment d'un nou ús els majors o menors costos depenen de quins siguin els usos o activitat, i podrien ser mínims si es tracta de la mateixa activitat o es manté l'existent.

Valoració de locals C/ Rec Comtal

Superfície 138 m² construïts

Per la seva ubicació en un carrer principal de la zona d'estudi i pel rang de la seva superfície li correspon a aquest local el valor mitjà de **3.479 €/m²** construït, com s'ha explicat, si es descompta la comissió d'intermediació de venda.

Dins d'aquest nivell de valor, i d'acord amb el mètode emprat (desviació estandar), són admissibles per l'estadística del mercat fins als següents valors màxim i mínim:

Locals en carrers principals Tamany entre 170-100 m ²	
• Valor màxim admissible:	4.309 €/m ² construït
• Valor mínim admissible:	2.649 €/m ² construït
Valor mitjà: 3.479 €/m ² construït	

Atès l'anterior, i tenint en compte la conjuntura del mercat immobiliari, es recomana considerar un valor de venda per a l'esmentat local que se situï entre el valor mínim de **2.649 €/m²** que s'ha dit i el valor mitjà en la zona de **2.821 €/m²**, corresponent al conjunt de la mostra de locals analitzats.

Aquest nivell de valors pot facilitar en el moment actual la transacció en representar unes disminucions importants en relació als valors de les ofertes existents. Per exemple, prenent com a referència el valor mínim que s'ha calculat, aquest suposa:

- Una disminució del 12'7% sobre el valor mitjà de la totalitat d'ofertes de venda en la zona, inclosos els locals de menor valor ubicats en carrers secundaris.
- Una disminució del 24'4% en relació al valor mitjà de les ofertes de locals en carrers principals.
- Una disminució del 35'1% en relació al valor mitjà d'ofertes de locals de similars superfície i ubicació en carrers principals.

S'estima per tant que la valoració concreta del local, en el supòsit d'efectuar-se la transacció sense intervenció d'intermediaris (agència), això és, sense comptar la

LOCALES COMERCIALES EN VENTA: Septiembre 2010

Zona: STA. CATALINA, SANT PERE, RIBERA, BORN	Información	Vendedor	Precio	Características	m2 construido	€/m2 construido	(Agencias)
---	-------------	----------	--------	-----------------	------------------	--------------------	------------

Zona: STA. CATALINA, SANT PERE, RIBERA, BORN								
Información		Vendedor	Precio	Características	m2 construido	€/m2 construido	(Agencias)	
c/ de la seca	pisos.com	Agencia	2.000.000 €	antigua casa moneda, catalogado para equip.	MB	610	3.279	2.951
C. Pou de la Figuera	yaencontre	Patronat	575.000 €	para oficinas (fachada de ventanas). Almacén y garag	MB	373	1.542	1.542
c/sant pere mes alt	habitaclia	Agencia	1.050.000 €	250 m2 PB + ALTILLO. Para reformar		295	3.559	3.203
barrio sant pere	idealista	Agencia	296.000 €	antigüedad 20-30 años, fachada 5 a 8 m		230	1.287	1.158
Pº Lluís Companys-Rec Comtal		Agencia	660.000 €	60 m2 PB + SEMISOT + ALTILLO		183	3.616	3.255
Argenter - S.P. Més Baix - Gral. Alvarez		Agencia	480.000 €	141 en PB + SÓTANO		164	2.936	2.642
paseo picaso	idealista	Agencia	900.000 €	esquinero, ref < 5 años, fachada > 8 m	B.E.	192	4.688	4.219
c/ avellà 4 (callejón Cambó)	idealista	particular	200.000 €	53m2 PB + SOTANO, >30 años, reformado		95	2.105	2.105
Calle Freixures, 10	fotocasa	Agencia	180.000 €			170	1.059	953
C/ Sant Pere Mes Alt	idealista	particular	500.000 €	Alttillo. Fachada 4m. 4,5m = H. Para reformar		170	2.941	2.941
C. Pou de la Figuera	yaencontre	Patronat	190.000 €	para oficinas (fachada de ventanas)	MB	122	1.557	1.557
Calle Banys Vells	pisos.com	Agencia	190.000 €	77 planta baja + alttillo. Para reformar total		104	1.827	1.644
Calle Banys Vells, 10	fotocasa	Agencia	175.000 €	68 planta baja + alttillo		92	1.902	1.712
C/Grat. Alvarez Castro	fotocasa	particular	500.000 €	esquinero	B.E.	105	4.762	4.762
C/ Argenter - S.P. Més Baix		Agencia	250.000 €			100	2.500	2.250
C/ del Rec	yaencontre	Agencia	440.000 €	fachada 2,5 m, altura interior de 4 m	B.E.	100	4.400	3.960
Tantarantana 16 - Allada	idealista	particular	625.000 €	Entrada 2 calles. Reformado		100	6.250	6.250
Born (c/ portal nou)	habitaclia	Agencia	280.000 €	70 m2 PB + ALTil·lo. Para reformar.2 calles. F=1-4m		85	3.294	2.965
C/ Giralt el Pellisser, 1	fotocasa	Agencia	206.000 €	60 m2 de planta baja y sótano	B.E.	72	2.861	2.575
c/ portal nou	idealista	Agencia	130.000 €	Fachada 5-8m		85	1.529	1.376
c/ gatuells, 5		Agencia	295.000 €	entre 5 y 10 años. Techo = 3m		80	3.688	3.319
paseo picaso	pisos.com	Agencia	250.000 €	como obra nueva	B.E.	71	3.521	3.169
cruce c/sant pere mes alt	pisos.com	Agencia	160.000 €	útil 58 m², reformado		68	2.353	2.118
c/ argenter, 13	idealista	particular	129.000 €	54 m²util, estrecho (3 a 4m)	MB	61	2.115	2.115
C/ portal nou	idealista	Agencia	145.000 €	42 m2 PB + Alttillo. Semireformado.		53	2.736	2.462
c/ agullers (callejón Ribera)	idealista	Agencia	198.000 €	39 m2 + ALT. 20-30 años. F= 1-4 m		49	4.041	3.637
C/ Mirallers	fotocasa	Agencia	250.000 €	totalmente reformado	MB	47	5.319	4.787
Pl. Sant Pere 9	habitaclia	Agencia	165.000 €	25 m2 PB + entlo. Para reformar		43	3.882	3.494
c/ calders 8 (callejón Born)	idealista	particular	120.000 €	40 m²utiles, de 2 plantas, en esquina		50	2.400	2.400
c/ argenter, 19	idealista	particular	128.000 €		MB	50	2.560	2.560
c/ blanqueria, 14	idealista	particular	150.000 €		B.E.	45	3.333	3.333
Calle Mirallers	fotocasa	Agencia	190.000 €		reformado	44	4.318	3.886
c/ sant pere mitja, 31	idealista	particular	80.000 €	36 m²util. Fach= 1-4 m		41	1.951	1.951
sant pere		Agencia	120.000 €	Fachada 3 m		37	3.243	2.919
Calle Petons, 10	fotocasa	particular	95.000 €	30 m2util	B.E.	35	2.714	2.714
Plaza de la Llana	fotocasa	Agencia	90.000 €			30	3.000	2.700
Calle Assaonadors, 24	fotocasa	Agencia	73.000 €		reformado	24	3.042	2.738
c/ de la seca	idealista	Caixa	43.000 €	fachada de 5 a 8 metros		22	1.955	1.955
Calle Tiradors, 3	fotocasa	Agencia	70.000 €			20	3.500	3.150
Calle Corders, 10	fotocasa	Agencia	38.000 €			10	3.800	3.420
PROMEDIO							3.034	2.821
							€/m2 const	

Resum: lloguer de locals comercials

Lloguer mitjà de locals en la zona 11'8 €/m²construït/ mes

Lloguer mitjà de locals en carrers principals 15'6 €/m²construït/ mes

Tamany locals: superfície	Lloguers en carrers principals segons tamany local
	Valor mitjà €/m ² construït/ mes
major 170 m ²	14'1
entre 170-100 m ²	15'7
menor 100 m ²	17'8

Locals en carrers principals
Tamany entre 170-100 m²

- Lloguer màxim admissible: 22'4 €/m²c/ mes
- Lloguer mínim admissible: 10'3 €/m²c/ mes

Valor mitjà: 15'7 €/m²c/ mes

Atès l'anterior, i per les mateixes circumstàncies del mercat que en el cas de la venda de locals, es recomana considerar un valor de lloguer per als locals del Carrer Rec Comptal que pot situar-se entre els dos següents:

- el valor mínim de **10'3 €/m²c/ mes**, que s'ha calculat per al lloguer de locals similars pel seu tamany i ubicació en carrers principals,
- i el valor mitjà de l'oferta de lloguers en la zona de **11'8 €/m²c/ mes**, corresponent al conjunt de la mostra de locals estudiats incloent els de menor valor ubicats en carrers secundaris.

Advertència. En l'anàlisi dels lloguers no s'ha comptat l'import del traspàs que s'afegeix per a determinats locals de la mostra estudiada i que incrementa el cost real del lloguer.

Tampoc s'ha considerat els costos de reforma o adequació que podrien ser necessaris en funció de l'estat dels locals per a l'establiment de l'activitat.

ALQUILER DE LOCALES COMERCIALES: Septiembre 2010

Zona:							
STA. CATALINA, S.PERE. RIBERA	Información	Vendedor	m2 constr.	CARACTERÍSTICAS	Alquiler mes	€/m2 mes	
Calle COMERCIAL, 13	fotocasa	Agencia	280	Planta Baja 212 m2 y Planta Sotano	3.900 €	13,9	
Ciutat Vella	pisos.com	Agencia	280	3,5m altura	6.000 €	21,4	
ST. PERE MÉS ALT - ARGENTER		Agencia	250	F= 4m	2.600 €	10,0	
paseo picaso,24	idealista	particular	182	esquinero, ref < 5 años. F=12 m. Para reformar	B.E. 3.550 €	18,5	
calle trafalgar, 32	idealista	particular	180	2 plantas. Fachada= 1-4m. CON TRASPASO	B.E. 1.000 € +40 mil	5,6	
S.P. MÉS ALT-C/ AMADEU		Agencia	150	LOCAL INTERIOR. Fachada =3m. Altura = 2,5m	1.400 €	9,3	
C. Pou de la Figuera	yaencontre	Patronal	122	nuevo año 2000	MB 1.000 €	8,2	
Pasaje Mercantil	fc, tit.	Agencia	120	2 plantas, H = 4 m; para reformar	1.200 €	10,0	
paseo picasso, 38	idealista	particular	119	PB 57 m2 y SOT. Para reformar, F= 5-6m	1.600 €	12,8	
Calle Argenter, 2	fotocasa	particular	110		480 €	4,4	
C/Grat. Alvarez Castro, 7	fc, tit.	particular	105	esquina S.P.Mes Baix, F= 9-12m	B.E. 2.600 €	23,8	
sant pere més baix, 41	idealista	particular	100	F= 1 a 4m	1.850 €	18,5	
calle picasso, 20	idealista	particular	100	F= 9-12m	2.500 €	25,0	
prop Via Laietana	idealista	Agencia	100		900 €	9,0	
Calle Argenter, 2	fotocasa	particular	100	antes bar	700 €	7,0	
Calle BANYS VELLS, 7	fotocasa	Agencia	100		950 €	9,5	
REC.COMTAL		Agencia	100	contrato 7 años. CON TRASPASO	1.000 € +72 mil	10,0	
Sant Pere Mitja, 39	fotocasa	Agencia	92	reformado	MB 990 €	10,8	
Calle Argenter	fotocasa	Agencia	91	PB 65 m2 (4,3 m ancho), Altillo+Sótano	ref. 950 €	10,5	
calle semoleres, 7	idealista	particular	90	2 plantas, 90 m² diles, reformado	MB 1.150 €	12,8	
Calle blanqueria, 12	fotocasa	Agencia	90		mal 500 €	5,6	
verdader i callis, 6	idealista	particular	80	con Altillo vivienda; antes bar. CON TRASPASO	650 € + 60 mil	8,1	
flor de liri	idealista	Agencia	80	2 plantas, de diseño	ref. 890 €	11,1	
francesco cambio, 27	idealista	particular	80	5-10 años, F=12 m	B.E. 1.100 €	13,8	
c/ gatuellas, 5		Agencia	80	entre 5 y 10 años. Techo = 3m	1.000 €	12,5	
paseo picaso	pisos.com	Agencia	71	como obra nueva	850 €	12,0	
calle tarres, 8	idealista	particular	70	para reformar	650 €	7,9	
canvis nous, 14	idealista	particular	70	pub en funcionamiento. CON TRASPASO	500 € +160 mil	7,1	
VIGATANS (VIA LAIETANA)		Agencia	70	Restaurante. F= 8m. Contrato 7 años. CON TRASPASO	1.200 € +150 mil	17,1	
Calle Banys Vells, 3.	fc, tit.	particular	68	2 plantas: PB 50m2 + Altillo	ref. 850 €	12,5	
C/ FREIXURES - AV. F. CAMBÓ		Agencia	65		700 €	10,8	
Calle Les Beates, 1	fotocasa	particular	65		ref. 700 €	10,8	
c/ argenter, 13	idealista	particular	61	54 m2u... estrecho (3 a 4m)	MB 750 €	12,3	
C/ Freixures	pisos.com	Agencia	60		mal 600 €	10,0	
S.P. MES BAIX- C/ARGENTER		Agencia	60	3,5m altura. CON TRASPASO	1.400 €	23,3	
C/FLASSADERS/REC		Agencia	60	CON TRASPASO	1.350 €	22,5	
Canvis Nous, 11	fotocasa	particular	60	tambien entrada callejón posterior	B.E. 900 €	15,0	
Hostal de sant antoni, 4.	fotocasa	particular	60	esquina Flassaders	700 €	11,7	
carders, 44	idealista	particular	58	ALTILLO 40%	ref. 900 €	16,1	
Assahonadors	pisos.com	Agencia	50		600 €	12,0	
mirallers, 14	idealista	particular	47	diseño, para boutique	ref. 900 €	19,1	
JTO. STA. MARIA DEL MAR	fotocasa	particular	47	reformado; 40 m2 + ALTILLO (luego 1.000 €/mes)	B.E. 890 €	18,9	
CECS DE SANT CUGAT, 3	fc, tit.	Agencia	45	F= 1 a 4m	mal 400 €	8,9	
detrás Princesa	idealista	Agencia	45		B.E. 675 €	15,0	
C/ MIRALLERS -C/BRUSOLI		Agencia	45	F= 3m	ref. 775 €	17,2	
Calle Mirallers	fotocasa	Agencia	44		ref. 900 €	20,5	
Calle Petons, 10	fotocasa	particular	36	30 m2u.	B.E. 425 €	12,1	
plaza sant pere, 13	idealista	particular	30	F= 1 a 4m	690 €	23,0	
neu sant cugat, 6	idealista	particular	21	de diseño	ref. 480 €	21,9	